

**Satzung**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Stadt Heiligenhafen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und der §§ 1, 2 und 20 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) – jeweils in der geltenden Fassung – wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 6.12.2012 folgende Erschließungsbeitragssatzung erlassen:

**§ 1**

**Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Heiligenhafen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) und nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und
    - mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und
    - mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen
    - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und
    - mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Hafengebiet
  - mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche bzw. Industrielle Nutzung beidseitig zulässig ist und
  - mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig ist.
3. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege)
  - mit einer Breite bis zu 5 m
4. Die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen
  - mit einer Breite bis zu 18 m
5. Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind bis zu einer weiteren Breite von 6 m
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen) bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nr. 1-4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke
7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für Aufweitungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen.
  - (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
  - (4) Die in Absatz 1 Nr. 1-4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Der beitragsfähige Aufwand erfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung (einschl. der Bereitstellungskosten).
- (2) Der beitragsfähige Aufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermittelt werden; sie bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken und Grundstücksteilen ein Abrechnungsgebiet.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Heiligenhafen trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6**

#### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige und gemäß § 4 reduzierte umlagefähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach

deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder in einem Gebiet, für das die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in dem der Stand nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist, die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (tiefenmäßige Begrenzung). Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder Abs. 3) vervielfacht mit
  - a) 1,00 bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,25 bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,50 bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,75 bei einer Bebauung mit vier oder fünf Vollgeschossen,
  - e) 2,00 bei einer Bebauung mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
  - f) 0,50 bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können,
  - g) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen und gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Friedhöfe, Sportanlagen),
  - h) 1,00 bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder eines Gebietes, für das die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in dem der Stand nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - Bei bebauten oder bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Vollgeschosse.
  - Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 33 BauGB zulässigen Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Hafengebiet,
  - bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
  - bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 7**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
- wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist.
  - soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
  - für Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen.
  - für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.
- (3) Die Ermäßigungen für Eckgrundstücke nach Abs. 1 werden den übrigen Grundstücken des Abrechnungsgebietes zugeschlagen.

## **§ 8**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen

Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Radweg
5. Gehweg
6. unselbständige Parkfläche
7. unselbständige Grünanlage
8. Entwässerungseinrichtung
9. Beleuchtungseinrichtung
10. Mischfläche
11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a BNatG

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischfläche im Sinne von Ziffer 10 ist solche Fläche, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Untergrund mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch auf einem ähnlichen Material aus neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch auf einem ähnlichen Material aus neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

## **§ 11 Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 Datenverarbeitung**

Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten aus Datenbeständen, die der Stadt Heiligenhafen aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt geworden sind, aus dem beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus der Grundsteuerveranlagung, aus den bei der Stadtkasse geführten Personenkonten sowie aus den Meldedateien und den bei Unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten zulässig:

- Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer
- künftige Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer
- Grundbuchbezeichnungen
- Eigentumsverhältnisse
- Anschriften von derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümern
- Daten zur Ermittlung von Beitragsbemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke

Soweit zur Veranlagung von Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personenbezogene Daten erhoben werden.

Die Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zweck der Beitragserhebung nach dieser Satzung verarbeitet werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

- (1) Diese Erschließungsbeitragssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 13. August 1992 außer Kraft.
- (3) Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Ausgefertigt:

Heiligenhafen, den 7. Dezember 2012

Stadt Heiligenhafen  
Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Siegel)

gez. Stephan Karschnick

\_\_\_\_\_  
(Stephan Karschnick)  
Erster Stadtrat